

## SUPUESTO PRÁCTICO 05C VALORACIÓN INMOBILIARIA

### CÁLCULO DEL VALOR DE REEMPLAZAMIENTO NETO:

#### Apreciación por estado de conservación – obras de reforma

Se puede indicar en % o en cantidad total.

También se puede estimar el coste de las reformas efectuadas (eliminando elementos recuperables y sobre calidades que no valore el mercado)

Como referencia se puede contrastar con los resultados que saldrían de utilizar fórmulas de otras normativas (p.ej. Catastro s/ tipo de reforma – E. Vida)

En % -> 10% ->  $131,55 \text{ €/m}^2$  ->  $95 \text{ m}^2 * 131,55 \text{ €/m}^2 = 12.782,25 \text{ €}$

O en cantidad - > p. ej:  $13.000 \text{ €}$  ->  $136,84 \text{ €/m}^2$

O utilizando como referencia fórmulas catastrales:

35 años ->  $H = 0,59$  (deprec - 41%)

Si consideramos una media esa depreciación del 41% se convierte en una del 21%:

Ref. media:  $0,50$  ->  $Fa = 1983 + (2017 - 1983) * 0,50 = 2000$  -> 18 años ->  $H = 0,79$  (deprec - 21%)

(En el ejercicio se ha considerado deprec =  $-35\% + 10\% = -25\%$ , no muy alejado de ese 21% y realmente la reforma estaría entre mínima y media)